

**SANATORIUM Ji**

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA ÚŘAD MĚSTSKÉHO OBVODU OSTRAVA-JIH odbor majetkový	Čís. dop.
Doslo: 09-11-2023	Zpracov. <i>Ubr</i>
Č.j.: 14/112507/23/OPJ	Ud. znak
Poč. listů: .....	Příl.: .....

**OSTRAVA – HEALTH s.r.o.**  
Nám. Svobody 527, 739 31 Třinec  
IČ: 19817771

**Úřad městského obvodu Ostrava-Jih**  
Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka  
odbor majetkový

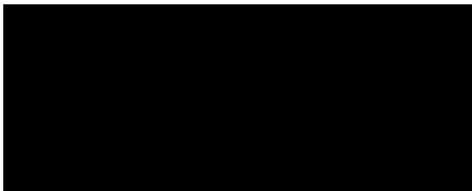
**Věc: Žádost o odkup pozemků**

V souvislosti s připravovaným záměrem naší společnosti žádáme o koupi pozemků p.p.č. 4526, p.č.st. 6101 a části pozemku p.p.č. 612/4 dle přiloženého geometrického plánu v k. ú. Zábřeh nad Odrou.

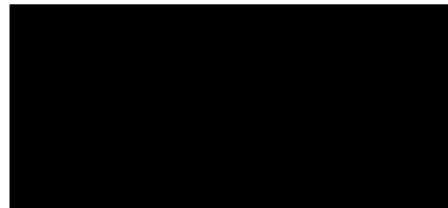
Náš záměr na rozšíření Sanatoria JIH Ostrava – Zábřeh – 2.etapa, studie a geometrický plán jsou přílohou naší žádosti.

Děkuji, s úctou.

V Ostravě 9.11.2023



**Jednatel OSTRAVA – HEALTH s.r.o**



**Jednatel OSTRAVA – HEALTH s.r.o.**

## **Projekt rozšíření Sanatoria JIH Ostrava – Zábřeh – 2.etapa**

*Materiál do zastupitelstva MO Ostrava JIH*

### **Základní informace - současný stav:**

Sanatorium JIH je nestátní zdravotnické zařízení poskytující celodenní ošetrovatelskou péči. Zajišťuje komplexní dlouhodobou ošetrovatelskou lůžkovou péči podle Zákona č. 372/2011 Sb, o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování, § 9, písm. d).

Lůžkovou péčí dle § 9, písm. d) se rozumí dlouhodobá lůžková péče, která je poskytována pacientovi, jehož zdravotní stav nelze léčebnou péčí podstatně zlepšit a bez soustavného poskytování ošetrovatelské péče se zhoršuje; v rámci této lůžkové péče může být poskytována též intenzivní ošetrovatelská péče pacientům s poruchou základních životních funkcí.

Provoz Sanatoria JIH byl zahájen na podzim roku 2015 v nově zrekonstruovaných prostorách bývalé Nemocnice Ostrava-Jih (dříve Závodní nemocnice Nové Huti) na Pavlovově ulici v Ostravě-Zábřehu. Sanatorium má nasmlouváno se zdravotními pojišťovnami 132 lůžek komplexní ošetrovatelské péče. Disponuje prostornými, moderně vybavenými dvoulůžkovými pokoji s vlastním hygienickým zařízením. Veškeré prostory pro pacienty jsou bezbariérové, všechny pokoje jsou vybavené televizními přijímači a ledničkou. V celém objektu je volné wifi připojení. Cílem poskytované péče je stabilizovat zdravotní stav pacientů natolik, aby se mohli navrátit zpět do svého domácího prostředí, a v rámci svých možností žít nadále plnohodnotným životem. O klienty se stará cca 80 zaměstnanců.

Poskytované zdravotní a ošetrovatelské služby jsou plně hrazeny z veřejného zdravotního pojištění. Sanatorium JIH má uzavřeny smlouvy na poskytování péče se všemi zdravotními pojišťovnami.

Sanatorium JIH provozuje společnost **OSMED Group s.r.o.** jejímiž zakladateli byli MUDr. Filip Horák, MUDr. Miroslav Homza, MUDr. Marek Rozbroj a Mgr. David Jünger. Budovu Sanatoria JIH pak vlastnila společnost **BETAMED.CZ Property s.r.o.**, která měla stejné zakladatele.

V roce 2021 došlo k převodu 100% obchodních podílů obou těchto společností na společnost PHF Senatorium a.s. ze skupiny Potysz health, investiční fond

s proměnným základním kapitálem, a.s., která se tímto stala novým vlastníkem Sanatoria JIH i budovy v níž je provozováno.

Nový vlastník následně po dvou letech provozu rozhodl o fúzi obou společností. K 1. 4. 2023 tak došlo zápisem do obchodního rejstříku - fúze sloučením - společností **OSMED Group s.r.o.**, jako nástupnické společnosti, se společností **BETAMED.CZ Property s.r.o.**, jako zanikající společnosti.

Veškeré jmění zanikající společnosti **BETAMED.CZ Property s.r.o.**, se sídlem Pavlovova 2626/33, Zábřeh, 700 30 Ostrava, IČ: 03818942, včetně obchodněprávních vztahů, tak přešlo ze zákona na společnost **OSMED Group s.r.o.**, jakožto univerzálního právního nástupce.

V budově Sanatoria JIH působí i druhé zdravotnické zařízení – společnost **Chronicare** provozuje ve dvou patrech budovy **40 lůžek vysoce specializované zdravotní péče – lůžka NIP ( následná intenzivní péče ) a DIOP ( dlouhodobá intenzivní ošetrovatelská péče )**. Jde o tzv. chronické ARO, kdy je poskytována intenzivní péče pacientům, kteří ji potřebují i několik měsíců až let. Polovina lůžek je vybavena dýchacími přístroji. V tomto zařízení pracuje cca 60 zaměstnanců.

#### **Vlastní záměr:**

Naším cílem je od společnosti **Ostravská sportovní z.s.** zakoupit budovu naproti Sanatoriu JIH a defacto vrátit zpět původní koncept nemocnice, tak jak tu byla od 70.let jako Závodní nemocnice NH. Součástí tohoto záměru je i koupě více než 13-ti tisíc m<sup>2</sup> pozemků od MO Ostrava Jih ( viz příloha **01 Návrh oddělení parcely** ) a vrátit areál do původního rozsahu. Mělo by se jednat o 13.457 m<sup>2</sup> pozemku. Přesná výměra se upřesňuje s majetkovým odborem města, neboť součástí koupě pozemku je i náš závazek na bezplatný převod pozemku pod bývalým krčkem spojující kupovanou budovu s vedlejší budovou Residence Pavlovova a dále je součástí koupě i budova bývalé trafostanice a náš závazek na demolici resp.sanaci tohoto objektu, což znamená pro MO úsporu v řádech stovek tisíc Kč za demolici tohoto objektu. Velmi důležité pro nás je zachovat park v zadní části směrem ke škole, který je hojně využíván k mobilizačním aktivitám s pacienty a v letních měsících i návštěvami našich pacientů. Park bude i nadále veřejně přístupný pro veřejnost a platí náš závazek ho udržovat v minimálně stejném rozsahu a kvalitě jako dosud. Jak budovu, tak pozemek bude kupovat společnost **OSTRAVA - HEALTH s.r.o.** ( 100% dceřinná společnost společnosti **OSMED Group s.r.o.** ).

V budově, kterou kupujeme od společnosti Ostravská sportovní plánujeme vybudovat podobný typ zařízení jako v původním Sanatoriu JIH. Tři horní nadzemní podlaží ( 3. – 5. NP ) budou využita pro lůžkovou část ( 140 lůžek ), z čehož na dvou patrech ( 90 lůžek ) budou provozována lůžka následné ošetrovatelské péče, stejně jako v první budově a jedno patro ( 50 lůžek ) bude mít charakter sociálních lůžek pro pacienty, kteří již nevyžadují zdravotní péči a čekají na umístění na pobytová sociální lůžka ( domov seniorů a další ). Poměr těchto 2 typů lůžek se může v čase měnit podle reálné potřeby. 1.patro ( 2. NP ) bude využito jako zázemí pro LDN – šatny, kanceláře, sklady a ambulance. V přízemí ( 1. NP ) bude recepce a celé přízemí bude pronajato externí zdravotnické firmě pro provozování ambulantní péče. V rámci objektu plánujeme vybudovat i ambulanci v oboru geriatric, nevykládáme ani vybudování dalších ambulancí podle aktuální potřeby. **Zásadní je náš závazek provozovat tuto budovu pouze a vždy jako lůžkové zdravotnické zařízení**

Součástí projektu je vybudování dalších parkovacích míst tak, aby bylo zachováno co nejvíce původní zeleně, ale zároveň bylo umožněno jak návštěvníkům, tak zaměstnancům zaparkovat přímo v areálu. Předpokládáme, že bude vybudováno minimálně 75 nových parkovacích míst. Parkovací plochy budou umístěny směrem k třetí budově ( Homola ) a v části prostoru mezi původní budovou a nově rekonstruovanou ( viz příloha 02 situace dopravního řešení ). Tato situace byla neformálně a předběžně projednána s vedoucím odboru územního plánování ing.arch.Vltavským, který vyjádřil předběžný souhlas s návrhem. V zadní části areálu za původní budovou Sanatoria chceme zachovat v celém rozsahu parkovou úpravu pouze pro pěší, tak jak je využívána nyní.

Příloha:

Architektonická studie

**SANATORIUM JIH - 2. etapa  
REKONSTRUKCE OBJEKTU NA POZEMKU P.Č.3485 V K.Ú. ZÁŘEH NAD ODROU  
Osmed Group s.r.o.**



# SANATORIUM JIH 2. ETAPA

## IDENTIFIKACE STAVBY

**Identifikační údaje stavby**  
 Název stavby: Sanatorium JIH - 2. etapa, rekonstrukce objektu na pozemku p.č. st. 3485 v k.ú. Zábřeh nad Odrou  
 Místo stavby: Pavlova 2625/31, 700 30 Ostrava-Zábřeh  
 Kraj: Moravskoslezský  
 Charakter stavby: Rekonstrukce stávajícího objektu

**Identifikační údaje investora**  
 Název: OSMED Group s.r.o.  
 IČO: 27808930  
 Sídlo: Pavlova 2626/33, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
 Zastoupen: MUDr. Filipem Horákem

**Druh a parcelní číslo datěných výstavbu**  
 Katastrální území: Zábřeh nad Odrou [714305]

Parcelní číslo:	Druh pozemku:	Stavba na pozemku:	Výměra (m <sup>2</sup> ):	Číslo LV:	Vlastnické právo:
st. 3485	Zastavěná plocha a nádvahy	Budova č.p. 2625, jiná stavba	1276	10471	Ostravská sportovní z.s.
612/14	Ostatní plocha	Jiná plocha	69940	3152	Statutární město Ostrava Městský obvod Ostrava-Jih
6101	Zastavěná plocha a nádvahy	Budova bez č.p. objekt občanské vybavenosti	63	3152	Statutární město Ostrava Městský obvod Ostrava-Jih

Na parcele st. 3485 se nachází objekt, který je předmětem rekonstrukce na zdravotnické zařízení, části parcely č. 612/4 o velikosti 13 377 m<sup>2</sup> je navržena k oddělení na areál zdravotnického zařízení Sanatorium JIH. Na parcele č. 6101 se nachází stávající objekt trafostanice, který bude odstraněn nebo samován.

## ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA STAVBY A JEJÍHO UŽÍVÁNÍ

- a) účel užívání stavby  
 Objekt bude užíván jako zdravotnické zařízení s celodenní komplexní ošetrovatelskou léčkovou péčí podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách.
- b) investiční nebo dočasné státní  
 Jedná se o investiční stavbu.
- c) novostavba nebo změna dokončené stavby  
 Jedná se o změnu dokončené stavby.
- d) základem údaje o kapacitě stavby  
 Zastavěná plocha:  
 Obestavěný prostor:  
 Zastavěná plocha celkem:  
 komunikace  
 chodníky  
 parkovací stání
- 998 m<sup>2</sup>  
 15 860 m<sup>2</sup>  
 3 523 m<sup>2</sup>  
 1 881 m<sup>2</sup>  
 417 m<sup>2</sup>  
 1 225 m<sup>2</sup>

## POPIS STAVBY

**Stávající stav**  
 Záměr uvazuje s rekonstrukcí a přístavbou stávajícího přílohačního nepodsklepeného objektu Pavlova 2625/31, který se nachází při ulici Pavlova v městském obvodu Ostrava-Jih a s využitím přilehlé oddělené části parcely pro uzavřený areál s komunikacemi, parkovacími stáními a parkem spojeným se stávajícím a rekonstruovaným objektem zdravotnického zařízení.

Rekonstruovaná budova pochází ze 70. let minulého století, dříve byla součástí zdravotnického zařízení – závodní nemocnice NHKG. Nemoctiční tvářili tři objekty spojené koridory, které byly v minulosti odstaveny. Krajní objekt (západní) byl rekonstruován na zdravotnické zařízení „Sanatorium JIH“ s celodenní ošetrovatelskou léčkovou péčí a oddělení NIP a DiOP. Krajní objekt (východní) byl rekonstruován na obytný dům. Přednímá rekonstrukce se týká objektu prostředního. Později v něm byly provedeny drobné stavební úpravy, aby objekt mohl sloužit jako ubytovna, domov seniorů a pro komerční využití. Řešený objekt je tvořen ze tří částí: celková, má jednoduchý obdélníkový tvar s předsazenou hmotou komunikacího jádra, která bude při rekonstrukci odstraněna. Ve střední části je umístěna dvouramenná schodiště. Budova není podsklepena, má pět nadzemních podlaží a je zastřešena plochou střechou s povlakovou krytinou. 2. až 5. NP je kancelářské vyloženo nad přístavbou se stoupy a průvlaký, s modulem 3,6 x 6,225 m. V dalších podlažích tvoří nosnou konstrukci panelový nosný systém, podléhý třítrakt v modulu 7,2 + 2,4 + 7,2 m, s příčnými nosnými panely v modulu 3,6 m. Stípaní konstrukci tvoří železobetonové panely. Dvouramenné schodiště je železobetonové, v 1. NP monolitické, v ostatních podlažích panelové. Původně volný krajní modul v přístavbě, na severní straně objektu bude zastavěn.

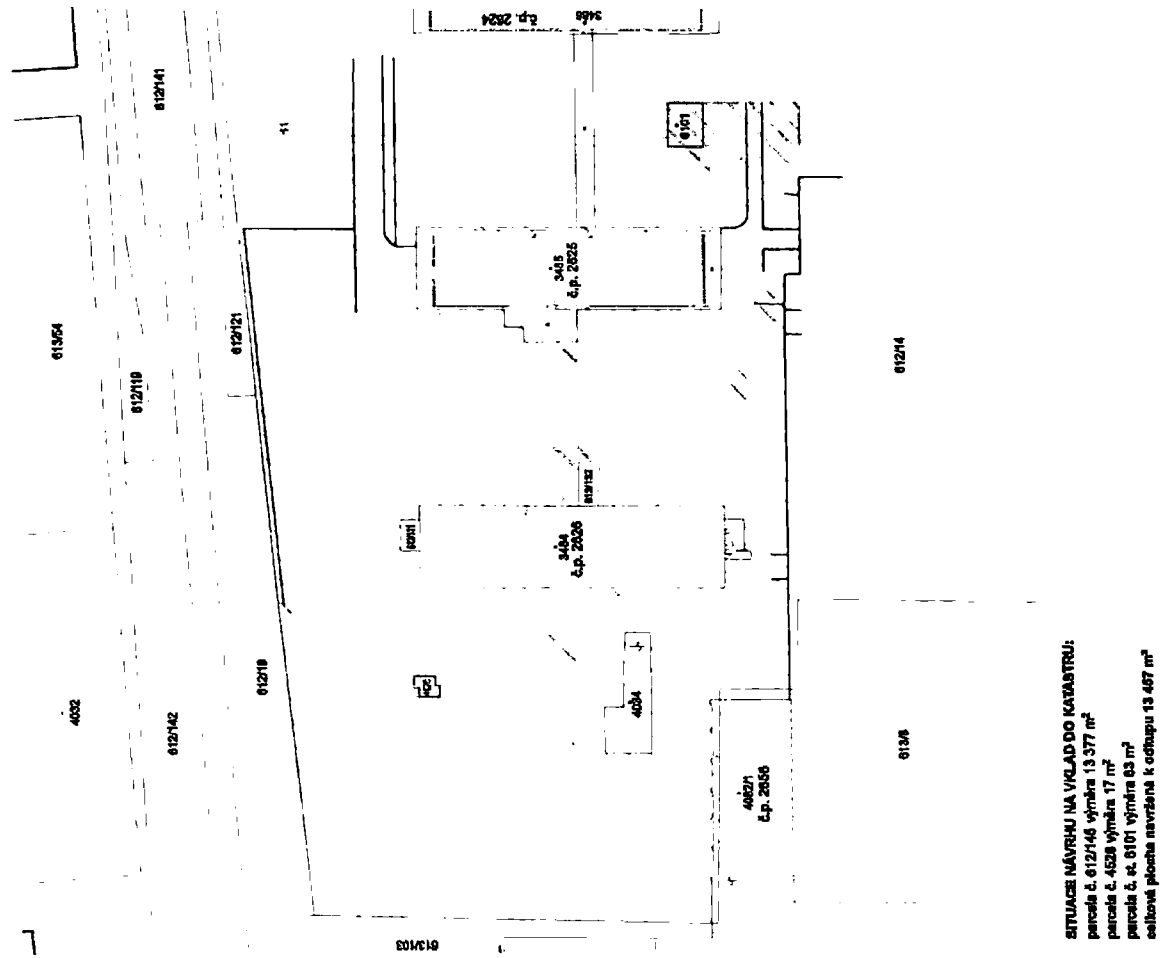
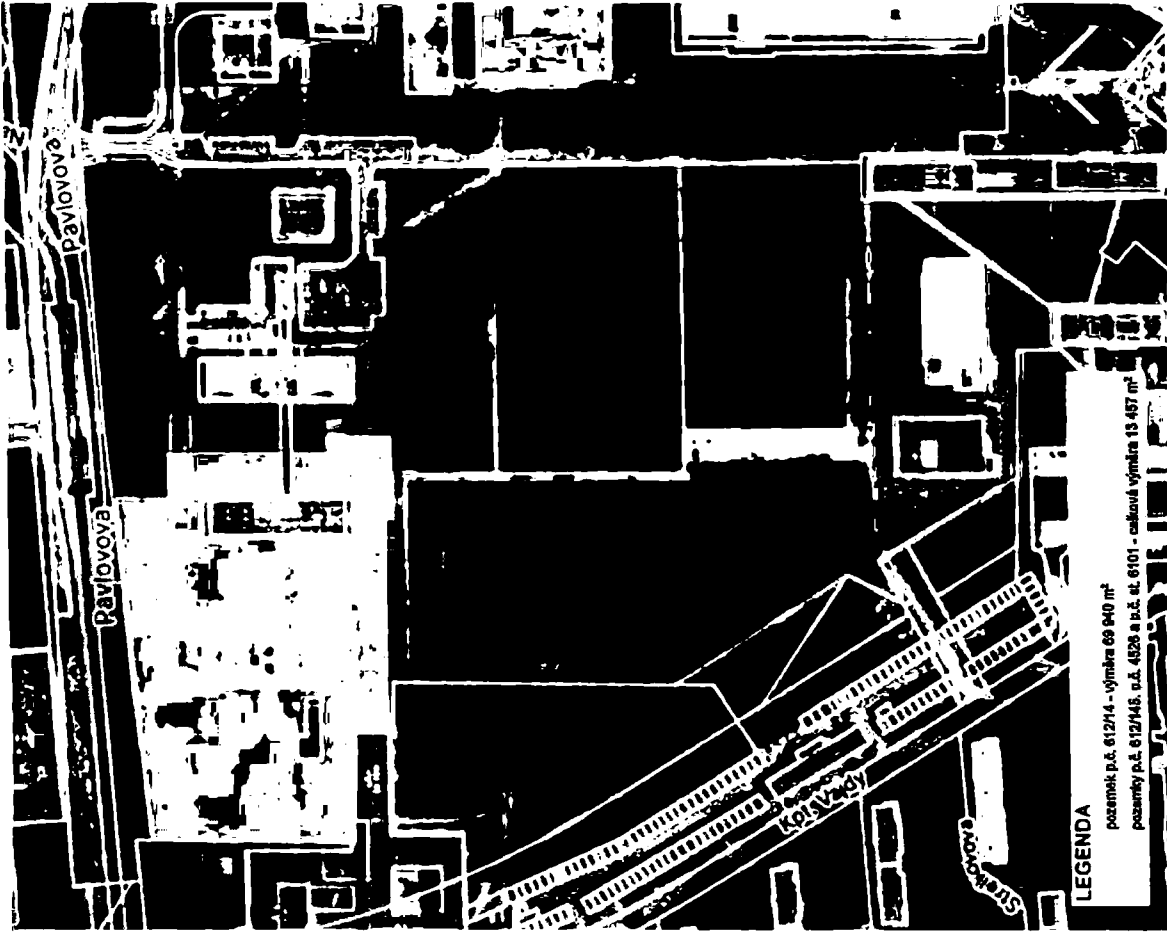
Obvodový plášť je v 1. NP zděný z lehkých tváří, v 2.-5. NP z fasádních panelů ze síťskopemzobetonu. Vstupy do objektu jsou v místě střední sekce s obou podlažních stran. Budova v minulosti neprošla zásadnější rekonstrukcí, její současný stav je nevyhovující, jak z hlediska architektonického, tak stavebně technického a přispívá k degradaci celého okolního prostoru v sousedství Sanatoria JIH a obytného domu.

Na řešené části pozemku v okolí objektu se nachází veřejně přístupná zelená. Návazný urbanistického a architektonického řešení  
 Navržený záměr je v souladu s platným územním plánem města Ostravy. Z hlediska územního plánu je řešená stavba a pozemek součástí plochy s rozdílným způsobem využití na občanské vybavení. Využití objektu pro zdravotnické účely je v těchto plochách přípustné, stejně jako umístění parkovacích stání pro potřebu vyvolanou příslušným využitím tohoto území.

Návazí je uvazuje s kompletní rekonstrukcí budovy, architektonické řešení fasád bude navazovat na již rekonstruovaný objekt Sanatoria JIH. Hlavní vstupy do objektu budou na východní a západní straně v centrální části objektu. Zásobování je navrženo na východní straně objektu, příjezd sanitky s pacienty na západní straně objektu.

**Popis navrhovaného provozu**  
 V současnosti je uvázováno s obnovením původního využití objektu jako zdravotnické zařízení, bude zde zařízen s celodenní ošetrovatelskou a sociální léčkovou péčí o celkové kapacitě přibližně 140 lůžek.

**Dopravní řešení**  
 Na oddělené části parcely č. 612/14 je navržen uzavřený areál zdravotnického zařízení. Ze stávající veřejné komunikace je přístup na parkoviště umístěné na východní straně řešeného objektu. K centrálnímu traktu objektu je navržen vstup pro pacienty, kteří nebudou přiváženi sanitkami, personál a zásobování. Přes parkoviště je příjezd rozlišenou dvoupruhovou komunikací v jižní části areálu na další parkoviště umístěné mezi stávajícím a rekonstruovaným objektem Sanatoria JIH. Příjezd sanitky pro oba objekty je řešen po stávající komunikaci v severní části areálu, při které je navrženo 12 podlažních parkovacích stání. Při úpravě, jednosměrné komunikaci mezi oběma objekty je navrženo 8 šikmých parkovacích stání a 3 odstavná stání pro sanitky pro stávající objekt a 5 odstavných stání pro sanitky pro rekonstruovaný objekt. Komunikace mezi oběma objekty je navržena jako sdílený dopravní prostor. Přístup pěších je po chodníku podél stávající veřejné komunikace a podél fasád objektu. Kapacita parkovacích stání je navržena na uvažovanou kapacitu zdravotnického zařízení. Bude vybudováno minimálně 75 parkovacích stání včetně stání pro inobíhání. Zdravotnické zařízení má velmi dobrou dostupnost městskou hromadnou dopravou, v bezprostřední blízkosti je tramvajová zastávka při ulici Pavlova (Kpt. Vajty) s velkou četností spojů. Stávající vrostlé stromy v areálu budou v maximálním rozsahu zachovány a doplněny novou zelení.



**LEGENDA**

hranice Kúřetického zámku

okrajová inžinierska

konštrukcia

potrubná sieť

okružná

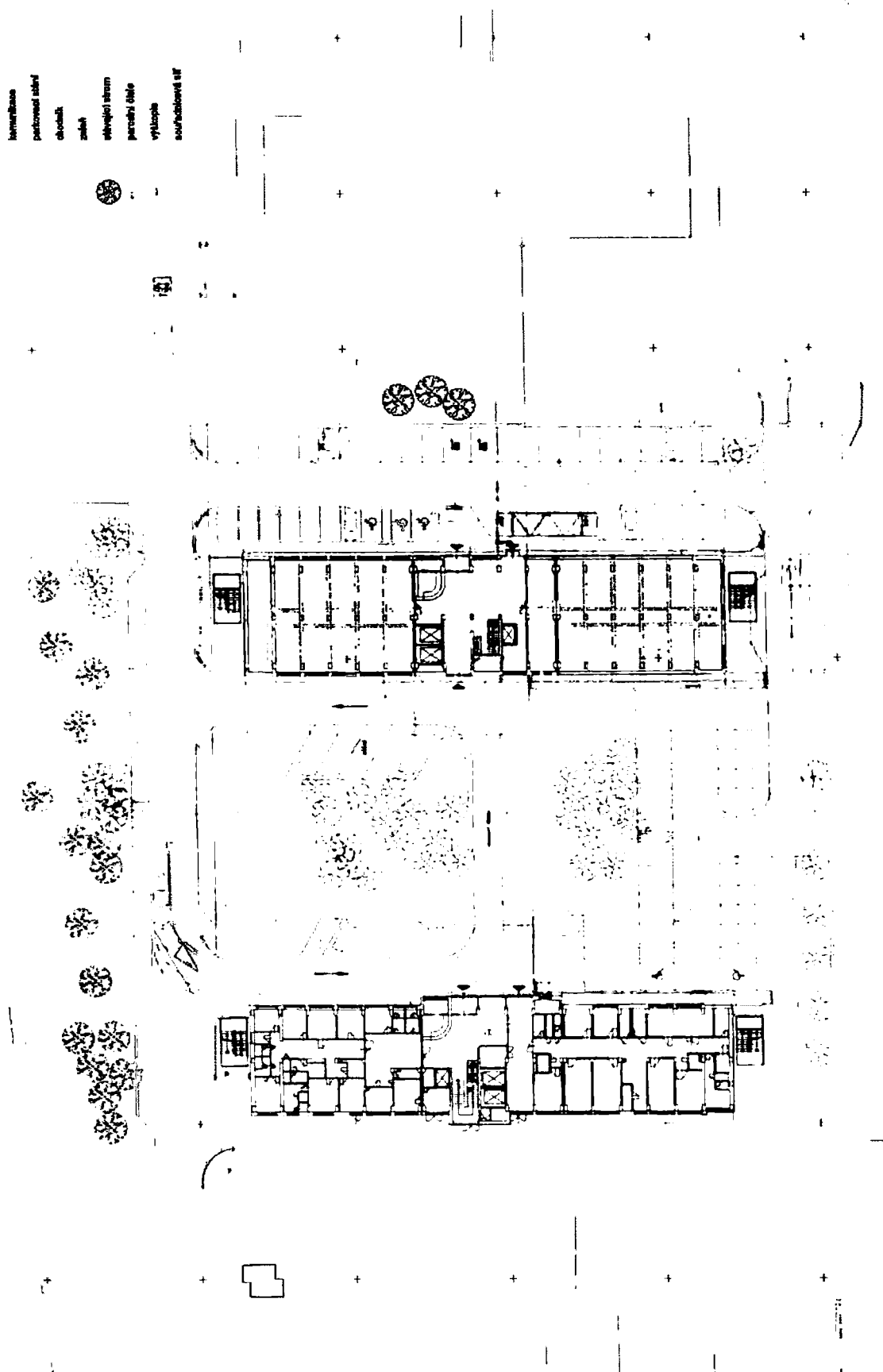
záhľad

obrázok stromu

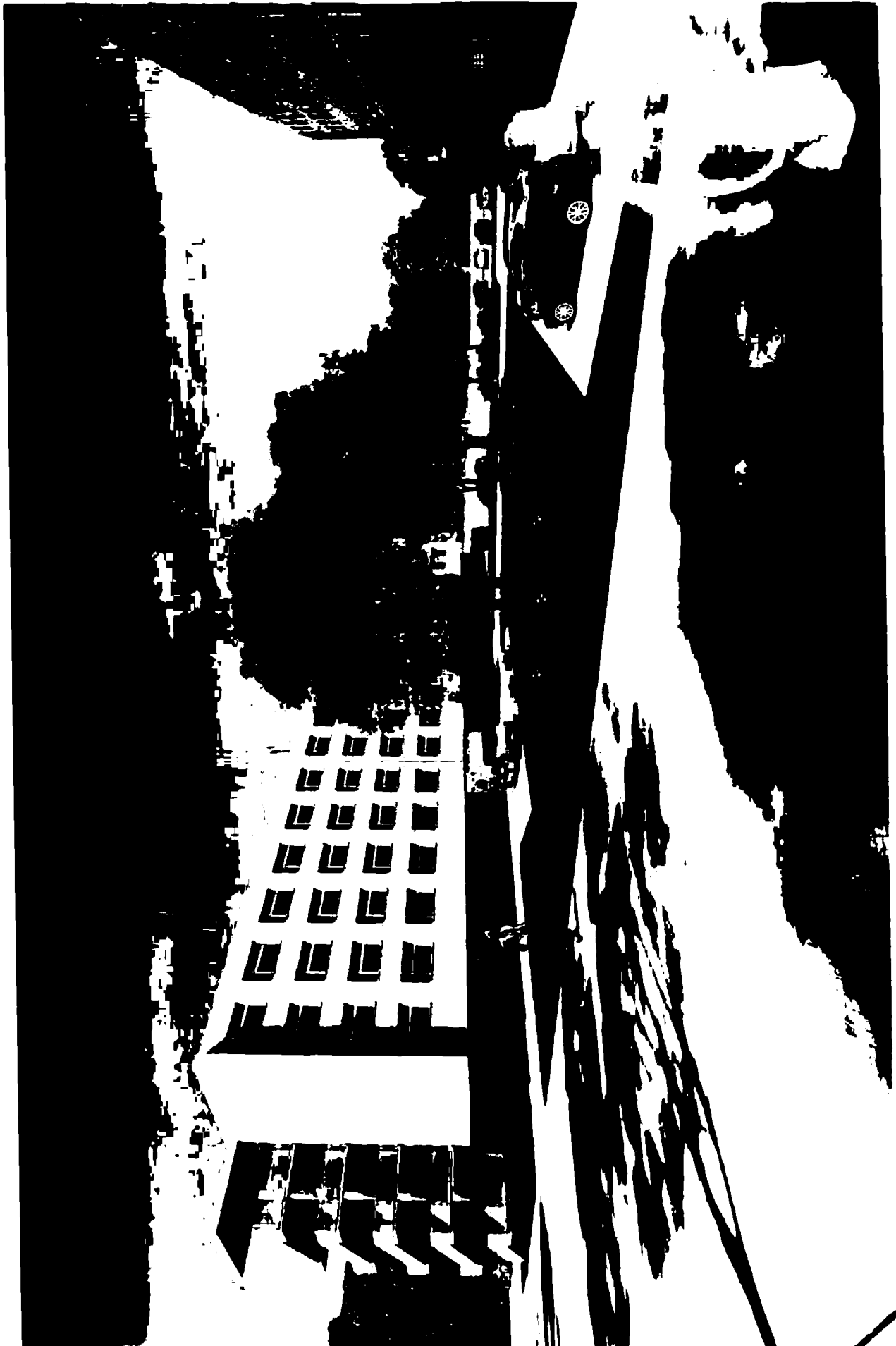
parník čísla

výkopu

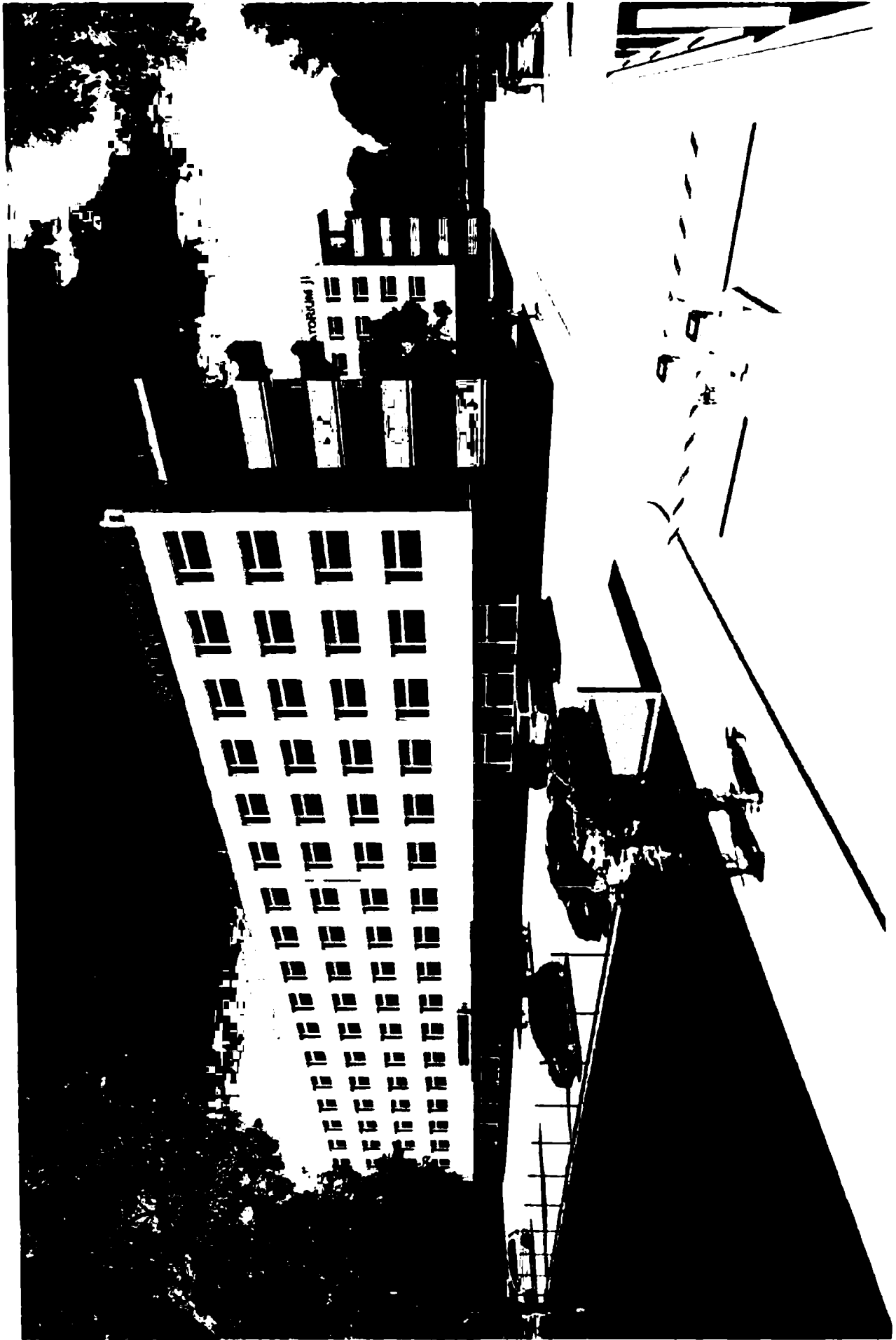
súčasný stav













STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA	Čís. dop.
ÚŘAD MĚSTSKÉHO OBLVODU OSTRAVA-JIH	
odbor majetkový	
Došlo: 28 -02- 2024	Zpracov.
Č.j.:	Ukl. znak
Poč. listů:	Příl.:

Úřad městského obvodu Ostrava-Jih  
Horní 3  
700 30 Ostrava-Hrabůvka

Věc: Žádost o souhlas s prodejem budovy ve prospěch OSTRAVA-HEALTH s.r.o.

Vážený rádňí, Vážený zastupitelé,

Ostravská sportovní z.s., IČO: 69744092, se sídlem Plzeňská 3216/2b, Zábřeh, 700 30 Ostrava (dále jen „Prodávající“), má zájem úplatně převést ve prospěch společnosti OSTRAVA – HEALTH s.r.o., IČO: 198 17 771, se sídlem nám. Svobody 527, Lyžbice, 739 61 Třinec (dále jen „Kupující“), **vlastnické právo k nemovité věci** – pozemek parc. č. st. 3485, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 276 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba – Zábřeh, č.p. 2625, jiná stavba, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 10471, pro obec Ostrava, katastrální území Zábřeh nad Odrou (dále jen „Nemovitost“), za kupní cenu ve výši 24.178.981, - Kč. Kupující má v úmyslu realizovat záměr spočívající v tom, že v Nemovitosti vybuduje nestátní zdravotnické zařízení poskytující komplexní dlouhodobou ošetrovatelskou lůžkovou péči a na přilehlých pozemcích vybuduje plochy parkoviště (nejméně 75 parkovacích stání), zpevněné plochy pro pěší, napojení novou komunikací na stávající příjezdovou komunikaci a dále na přilehlých pozemcích zachová a revitalizuje plochy parku a zeleně. Kupující má v úmyslu do 30.6.2025 zajistit rozhodnutí příslušného úřadu umožňující realizovat veškeré stavby a stavební úpravy ve smyslu tohoto záměru a do 31.3.2027 tento záměr provést a zajistit rozhodnutí příslušného úřadu opravňující k užívání stavby a stavebních úprav. Koupě Nemovitosti se má uskutečnit na základě kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti uzavřené mezi Prodávajícím na straně prodávajícího, Kupujícím na straně kupujícího a statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih, na straně oprávněného (dále jen „Kupní smlouva“).

Zároveň, na základě Kupní smlouvy má Kupující v úmyslu zřídit ve prospěch statutárního města Ostrava věcná práva – **předkupní právo** k Nemovitosti na dobu neurčitou, s výjimkami pro uplatnění, vše uvedené v čl. VI. Kupní smlouvy a **zákaz zcizení a zákaz zatížení** zatěžující Nemovitost na dobu do 31.12.2028, s výjimkami pro zákaz, vše uvedené v čl. VII. Kupní smlouvy.

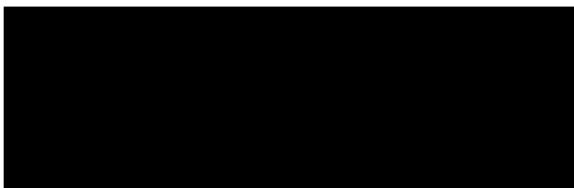
Konstatuji, že znění Kupní smlouvy máte již k dispozici a proto nepovažuji za nutné přikládat znění Kupní smlouvy k této žádosti.

Vzhledem k tomu, že v současné době je Nemovitost zatížena věcným právem – zákazem zcizení a zatížení na dobu do 31.12.2026 ve prospěch statutárního města Ostrava, zřízeného na základě listiny, Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.11.2017, zapsaného do katastru nemovitostí jako právo věcné, právní účinky zápisu do katastru nemovitostí k okamžiku 11.12.2017 10:35:42, zápis proveden dne 4.1.2018, v katastrálním řízení pod č. V-20668/2017-807, a na základě listiny – Smlouva o zákazu zcizení a zatížení č. 356/17/OMJ ze dne 27.11.2017 včetně dodatku č. 2 ze dne 18.7.2023, právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2023 11:01:00, zápis proveden dne 3.11.2023, v katastrálním řízení pod č. V-14370/2023-807; **žádám vás tímto o udělení:**

- **souhlasu se zcizením Nemovitosti ve prospěch Kupujícího** za podmínek uvedených v Kupní smlouvě, a
- **souhlasu se zatížením Nemovitosti ve prospěch statutárního města Ostrava věcnými právy – předkupním právem ve smyslu čl. VI. Kupní smlouvy a zákazem zcizení a zatížení ve smyslu čl. VII. Kupní smlouvy.**

Vzhledem k tomu, že v současné době je Nemovitost zatížena věcným právem – předkupního právem, na dobu neurčitou ve prospěch statutárního města Ostrava, zřízeným na základě listiny, Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.11.2017, zapsaného do katastru nemovitostí jako právo věcné, právní účinky zápisu do katastru nemovitostí k okamžiku 11.12.2017 10:35:42, zápis proveden dne 4.1.2018, v katastrálním řízení pod č. V-20668/2017-807; **mám** ve smyslu ust. § 2140 a násl. občanského zákoníku **povinnost nabídnout vám Nemovitost ke koupi**, přičemž tato povinnost dospěje až uzavřením Kupní smlouvy. V případě, že nebudete mít zájem přijmout nabídku na koupi Nemovitosti a využít předkupního práva k Nemovitosti, **žádám**, abyste v souvislosti s uzavřením Kupní smlouvy učinili **prohlášení o nevyužití předkupního práva** pro tento konkrétní případ uzavření Kupní smlouvy.

V Ostravě dně 5.2.2024



Předseda spolku